

## OPINIÓN N° 208-2019/DTN

Entidad: Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental - OEFA

Asunto: Posibilidad de distribuir la adjudicación de una contratación directa para el arrendamiento de un bien inmueble

Referencia: Oficio N° 00133-2019-OEFA/AOD-UAB

---

### 1. ANTECEDENTES

Mediante el documento de la referencia, el Jefe de la Unidad de Abastecimiento del Organismo de Evaluación y Fiscalización Ambiental - OEFA, formula una consulta relacionada con la posibilidad de distribuir la adjudicación de una contratación directa para el arrendamiento de un bien inmueble.

Antes de iniciar el desarrollo del presente análisis, es necesario precisar que las consultas que absuelve este Organismo Técnico Especializado son aquellas referidas al sentido y alcance de la normativa de contrataciones del Estado, planteadas sobre temas genéricos y vinculados entre sí, sin hacer alusión a asuntos concretos o específicos, de conformidad con lo dispuesto por el literal n) del artículo 52 de la Ley de Contrataciones del Estado, Ley N° 30225, modificada por Decreto Legislativo N° 1444; así como por el acápite 9 del Anexo N° 2 del Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 344-2018-EF.

En ese sentido, la conclusión de la presente opinión no se encuentra vinculada necesariamente a situación particular alguna.

### 2. CONSULTA Y ANÁLISIS

Tomando en consideración el contexto normativo al que se hace alusión en la consulta planteada, para su absolución se entenderá por:

- “Ley”, a la aprobada mediante Ley N° 30225 y modificada mediante el Decreto Legislativo N° 1444, vigente a partir del 30 de enero de 2019.
- “Reglamento”, al aprobado mediante Decreto Supremo N° 344-2018-EF, vigente a partir del 30 de enero de 2019.

2.1. *¿Es factible distribuir la buena pro en una contratación directa destinada al arrendamiento de un inmueble, si luego de la indagación de mercado se determina que existen dos proveedores/propietarios que puedan brindar el servicio de forma conjunta y complementaria y la contratación es beneficiosa para la Entidad al cumplir los requerimientos exigidos en los Términos de Referencia?*

2.1.1. En primer lugar, conforme al numeral 16.1 del artículo 16 de la Ley, concordado con el artículo 29 del Reglamento, el área usuaria define su requerimiento<sup>1</sup>, de forma objetiva y precisa, describiendo las especificaciones técnicas, términos de referencia o expediente técnico, según corresponda al objeto de la prestación a contratar; es decir, a los bienes, servicios u obras, respectivamente, que están orientados al cumplimiento de las funciones de la Entidad.

Así, sobre la base del requerimiento ya definido, tratándose de bienes y servicios (distintos a consultorías de obras), el órgano encargado de las contrataciones tiene la obligación de realizar indagaciones en el mercado para determinar el valor estimado de la contratación, entre otros aspectos.

Sobre el particular, el numeral 32.3 del artículo 32 del Reglamento establece que “La indagación de mercado contiene el análisis respecto de la pluralidad de marcas y postores, así como, de la posibilidad de distribuir la buena pro. (...)”. (El énfasis es agregado).

De esta manera, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 62.1 del artículo 62 del Reglamento, si como resultado de la indagación de mercado se determina que el requerimiento de la Entidad no puede ser cubierto por un solo proveedor, las bases establecen la posibilidad de distribuir la buena pro.

Al respecto, y en atención al tenor de la consulta planteada, cabe anotar que según Álvarez Pedroza y Álvarez Medina<sup>2</sup>, la distribución de la buena pro “(...) no implica una «repartición» de adjudicaciones derivadas de cualquier interés; se debe producir por razones de interés público, debido a que, luego de la evaluación de las posibilidades que ofrece el mercado, no es posible contar con la participación de postores ofertantes de la totalidad de la prestación”. (El énfasis es agregado).

En esa medida, se advierte que la posibilidad de distribuir la adjudicación de la buena pro, en el marco de un proceso de contratación estatal, obedece al interés público que debe cautelar la Entidad cuando un solo proveedor **no** pueda cubrir totalmente la prestación requerida; en ese contexto, la normativa de contrataciones del Estado prevé que la Entidad pueda contratar con otros proveedores el saldo de tal requerimiento, a fin de que este sea cubierto en su totalidad, de manera oportuna y eficiente, para garantizar la finalidad subyacente a toda contratación del Estado<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Conforme a la definición contemplada en el Anexo de Definiciones del Reglamento, el “Requerimiento” es la “Solicitud del bien, servicio en general, consultoría u obra formulada por el área usuaria de la Entidad que comprende las especificaciones técnicas, los términos de referencia o el Expediente Técnico de Obra, respectivamente, así como los requisitos de calificación que corresponda según el objeto de la contratación”.

<sup>2</sup> *Análisis de la Ley y Reglamento de Contrataciones del Estado*. Primera Edición (2013). Ediciones Gubernamentales, pp. 205.

<sup>3</sup> De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley, “La presente norma tiene por finalidad establecer normas orientadas a maximizar el valor de los recursos públicos que se invierten y a promover la actuación bajo el enfoque de gestión por resultados en las contrataciones de bienes, servicios y obras, de tal manera que estas se efectúen en forma oportuna y bajo las mejores condiciones de precio y calidad, permitan el cumplimiento de los fines públicos y tengan una repercusión positiva en las condiciones de vida de los ciudadanos. Dichas normas se fundamentan en los principios que se enuncian en el artículo 2”. (El subrayado es agregado).

2.1.2. Precisado lo anterior, resulta oportuno señalar que la normativa de Contrataciones del Estado<sup>4</sup> establece supuestos taxativos en los que carece de objeto realizar un procedimiento de selección de naturaleza competitiva, toda vez que por razones coyunturales, económicas **o de mercado**, la Entidad puede requerir contratar directamente con un determinado proveedor para satisfacer una necesidad pública. Tales supuestos se encuentran previstos en el artículo 27 de la Ley y constituyen las causales de contratación directa<sup>5</sup>.

Así, entre dichas causales se encuentra la prevista en el literal j) del referido artículo, en virtud del cual, de manera excepcional, una Entidad puede contratar directamente con un determinado proveedor *"Para la adquisición de bienes inmuebles existentes y **para el arrendamiento de bienes inmuebles**, pudiendo incluir en este último supuesto el primer acondicionamiento realizado por el arrendador para asegurar el uso del predio, conforme lo que disponga el reglamento."* (El énfasis es agregado)

Para tal efecto, al configurarse el supuesto de contratación directa previsto en el citado dispositivo, corresponde a la Entidad observar las condiciones para su empleo, las cuales se encuentran reguladas en el artículo 100 del Reglamento; así como las formalidades para su aprobación y el procedimiento aplicable, que encuentran su regulación en los artículos 101 y 102, respectivamente.

Al respecto, si bien los artículos referidos contemplan las reglas específicas que habilitan la contratación directa para el arrendamiento de bienes inmuebles –y la adquisición de bienes inmuebles existentes–, **es necesario tomar en cuenta que** *"Las actuaciones preparatorias y contratos que se celebren como consecuencia de las contrataciones directas cumplen con los requisitos, condiciones, formalidades, exigencias y garantías establecidos en la Ley y el Reglamento, salvo lo previsto en el artículo 141, donde la entidad, en atención a su necesidad, define el plazo que le permita suscribir el contrato"*<sup>6</sup>. (El énfasis es agregado).

En ese sentido, como parte de las actuaciones preparatorias que determinaron la necesidad de contratar directamente el arrendamiento de un bien inmueble, la Entidad debe cumplir lo previsto en las normas que regulan dicha etapa, tales como las contenidas en la Directiva N° 004-2019-OSCE/CD "Disposiciones sobre el contenido del Resumen Ejecutivo de las Actuaciones Preparatorias" (en adelante, la "Directiva"), la cual establece **la obligación de usar los formatos de "Resumen Ejecutivo de las actuaciones preparatorias"**<sup>7</sup> para los procedimientos de selección que se convoquen para la contrataciones de bienes y

---

4 Conformada por la Ley, su Reglamento y las normas de carácter reglamentario emitidas por el OSCE.

5 De conformidad con el numeral 102.2 del artículo 102 del Reglamento, la aprobación de una contratación directa no enerva la obligación de la Entidad de observar los requisitos, condiciones, formalidades, exigencias y garantías establecidos en la Ley y el Reglamento.

<sup>6</sup> De conformidad con lo establecido en el numeral 102.2 del artículo 102 del Reglamento.

<sup>7</sup> Tal como se establece en el acápite II de la Directiva.

servicios.

Asimismo, considerando que la contratación directa para el arrendamiento de un bien inmueble constituye un procedimiento de selección<sup>8</sup> cuyo objeto es la prestación de servicios (en general), la Entidad se encuentra obligada a usar el formato de Resumen Ejecutivo de las actuaciones preparatorias correspondiente a servicios, en el que consigna –entre otros datos- **información relevante adicional como resultado de las indagaciones de mercado**, dentro de la cual determina la **posibilidad de distribuir la buena pro** -de corresponder-, **en cuyo caso debe sustentar su respuesta, tal como se indica en el referido formato.**

2.1.3. Bajo tales consideraciones, se advierte que la normativa de contrataciones del Estado contempla una serie de mecanismos que permiten realizar procesos de contratación eficientes, tales como la posibilidad de distribuir la adjudicación de la buena pro en aquellos casos en los que –como producto de las indagaciones de mercado- se determine que un solo proveedor **no** puede satisfacer completamente el requerimiento de una Entidad; situación que también podría advertirse en un supuesto de contratación directa en el cual se necesite contratar la prestación requerida con más de un proveedor, a fin de cubrir totalmente el requerimiento y así cautelar los intereses públicos que se persiguen con dicho proceso de contratación.

Por lo tanto, en el marco de lo dispuesto por la normativa de contrataciones del Estado, es posible que como resultado de las indagaciones de mercado se determine la posibilidad de distribuir la adjudicación de una contratación directa para el arrendamiento de un bien inmueble cuya propiedad les corresponde a dos proveedores distintos. En ese contexto, la Entidad puede emplear dicho mecanismo para contratar directamente el servicio de arrendamiento con ambos proveedores.

### 3. CONCLUSIÓN

En el marco de lo dispuesto por la normativa de contrataciones del Estado, es posible que como resultado de las indagaciones de mercado se determine la posibilidad de distribuir la adjudicación de una contratación directa para el arrendamiento de un bien inmueble cuya propiedad les corresponde a dos proveedores distintos. En ese contexto, la Entidad puede emplear dicho mecanismo para contratar directamente el servicio de arrendamiento con ambos proveedores.

Jesús María, 22 de noviembre de 2019

**PATRICIA SEMINARIO ZAVALA**  
**Directora Técnico Normativa**

LAA

---

<sup>8</sup> De acuerdo al artículo 21 de la Ley, la contratación directa es un procedimiento de selección.